TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 156/2022/DS-PT
Ngày: 29-6-2022
V/v: Hủy hợp đồng tặng cho; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản gắn liền quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Việt Cường.**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tào.**

Ông **Đặng Kim Nhân.**

Thư ký phiên tòa: Bà **Bùi Thị Hồng Phượng** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Bùi Thị Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 29-6-2022, tại trụ sở. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2022/TLPT-DS ngày 04-4-2022 về việc "Hủy hợp đồng tặng cho; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản gắn liền quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02A/2022/DS-ST ngày 21-01-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1783/2022/QĐ-PT ngày 10-6-2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Phan Thị T**, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: USA.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 29-10-2018):

Ông **Trịnh Bình T**, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: tỉnh Phú Yên, có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Ông **Hồ Quốc D**, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Nhà số 102 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

Bà **Phan Thị Hồng A**, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Nhà số 102 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền ngày 04-10-2019):

Ông **Ngô Minh T**, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: thành phố T, tỉnh Phú Yên, có mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo:*

Ông **Lê Phước Thành N**, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: Nhà số 40 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên, có mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân thành phố T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Đình H - Chức vụ: Chủ tịch, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Bích S - Chức vụ: Chủ tịch, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Lê Hồng L, sinh năm 1930; địa chỉ cư trú: thành phố T, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

4. Bà Hồ Thị M, sinh năm 1940; địa chỉ cư trú: thành phố T, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

5. Bà Lê Thị T, sinh năm 1934; địa chỉ cư trú: tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 21-7-2020):

Ông Lê Hồng L; địa chỉ cư trú: thành phố T, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

6. Văn phòng Công chứng Phú Yên (hiện nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Trung Đ); địa chỉ: thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trung Đ - Trưởng văn phòng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *N đơn, do người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Bình T trình bày:*

Năm 2004, bà Phan Thị T nhận chuyển nhượng ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất tại số 102 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên của vợ chồng ông Trần Nam H, bà Lê Thị Thu T. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, pháp luật Việt Nam chưa cho phép Việt kiều được đứng tên đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ), nên bà T nhờ vợ chồng cậu ruột là ông Lê Hồng L, bà Hồ Thị M đứng tên hộ và lập các thủ tục theo quy định của pháp luật. Đến năm 2008, vì lớn tuổi nên ông L, bà M và bà T thống nhất chuyển tên sở hữu qua cho bà Lê Thị T (mẹ đẻ của bà T) đứng tên hộ cho bà T và được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố T cấp Giấy CNQSDĐ ngày 18-11-2008 đứng tên bà Lê Thị T.

Năm 2018, bà Phan Thị T biết pháp luật cho phép đối tượng như bà được đứng tên quyền sở hữu nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất tại Việt Nam, nên bà T tiến hành lập các thủ tục để chuyển quyền sở hữu lại cho bà T, thì phát hiện ngày 24-4-2014, bà Lê Thị T đã lập hợp đồng tặng cho nhà đất cho vợ chồng ông Hồ Quốc D, bà Phan Thị Hồng A và được UBND thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp Giấy CNQSDĐ ngày 19-5-2014. Sau đó, ngày 14-10-2019, vợ chồng ông Hồ Quốc D tiếp tục lập thủ tục chuyển nhượng cho ông Lê Phước Thành N.

Bà Lê Thị T tự ý tặng cho ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất cho vợ chồng Hồ Quốc D, bà Phan Thị Hồng A và sau đó ông D, bà A tiếp tục chuyển nhượng cho ông N khi chưa có sự đồng ý của bà T và trong thời gian Tòa án tiến hành giải quyết tranh chấp là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Vì vậy, bà Phan Thị T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho lập ngày 27-4-2014; hủy Giấy CNQSDĐ số phát hành BD 823564, số vào sổ cấp GCN CH 00991 ngày 19-5-2014 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14-10-2019 giữa vợ chồng ông Hồ Quốc D, bà Phan Thị Hồng A và ông Lê Phước Thành N; buộc các bên phải giao trả quyền sở hữu ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất tại số 102 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho bà T.

- Bị đơn, do người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Minh T trình bày:

N ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất tại số 102 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị T (mẹ ruột của bà Phan Thị Hồng A và bà Phan Thị T). Ngày 24-4-2014, bà T lập hợp đồng tặng cho ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D, được chứng thực tại Văn phòng Công chứng tỉnh Phú Yên. Như vậy, việc tặng cho là đúng quy định của pháp luật nên vợ chồng ông, bà lập thủ tục đứng tên đăng ký quyền sở hữu, sau đó tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Lê Phước Thành N với giá 5.000.000.000 đồng. Vì vậy, phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

***1.** Ông Lê Hồng L trình bày:*

Ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất đang tranh chấp là do bà Phan Thị T từ Mỹ trực tiếp mang tiền và gửi về mua của vợ chồng ông Trần Nam H, bà Lê Thị Thu T với giá là 197.000.000 đồng, thể hiện trong hợp đồng đã ký kết được công chứng ngày 17-6-2004. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, bà T là Việt kiều không đứng tên đăng ký Giấy CNQSDĐ được, nên có nhờ vợ chồng ông (là cậu ruột) đứng tên hộ. Sau đó một thời gian, do tuổi già nên ông đã sang tên cho bà Lê Thị T (mẹ đẻ của bà T) đứng tên hộ cho bà T, thủ tục sang tên được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Thực tế, trong gia đình bà T và 9 anh chị em đều biết việc bà T trực tiếp giao tiền và mua nhà đất, đây không phải là tài sản của bà T như vợ chồng bà Phan Thị Hồng A trình bày. Bà T là người tuổi đã cao, sức khỏe yếu, bị điếc và không biết chữ, nhưng khi lập hợp đồng tặng cho nhà gắn liền quyền sử dụng đất thì trong gia đình không ai biết. Ông đề nghị Tòa án buộc vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D phải trả lại nhà như yêu cầu của nguyên đơn.

***2.** Bà Lê Thị T trình bày:*

Tài sản đang tranh chấp là của con gái bà là Phan Thị T từ Mỹ mang tiền và gửi về mua của vợ chồng ông Trần Nam H, bà Lê Thị Thu T. Thời điểm đó mua bao nhiêu tiền bà không rõ, chỉ biết đây là tiền bà T mua và nhờ người đứng tên hộ. Sau khi mua, bà T nhờ vợ chồng ông Lê Hồng L đứng tên hộ trên Giấy CNQSDĐ. Sau đó, vợ chồng ông L làm thủ tục sang tên lại cho bà để đứng tên hộ cho con gái là bà T. Bà là người không biết chữ và đã già yếu, nhưng không hiểu sao vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D lại làm thủ tục và đứng tên trên Giấy CNQSDĐ như hiện nay. Bà khẳng định tiền mua nhà đất hiện đang

tranh chấp là của Phan Thị T. Do đó, yêu cầu vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D phải trả lại nhà đất như yêu cầu của nguyên đơn.

3. *Ông Lê Phước Thành N trình bày:*

Vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D đã lập hợp đồng chuyển nhượng ngôi nhà tại số 102 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho ông, với giá 5.000.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận đủ và đã được Văn phòng Công chứng Phú Yên chứng thực, nhưng chưa được đăng ký biến động để chuyển quyền sử dụng đất do tranh chấp xảy ra. Hiện nay ông được biết nhà và đất trên là của bà Phan Thị T, chứ không phải của vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, nên ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xử lý hậu quả của hợp đồng theo quy định của pháp luật.

4. *Đại diện UBND Phường 7, thành phố T trình bày:* Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

5. *Đại diện UBND thành phố T:* Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

6. *Đại diện Văn phòng Công chứng Phú Yên:* Vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02A/2022/DS-ST ngày 21-01-2022, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên:

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 169 và Điều 186 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 01 Điều 8 của Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 117, 122, 123,131, 133, 163, 164, 166, 288, 407, 408, 423 và 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 34, 147, 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị T theo Đơn khởi kiện ngày 29-10-2018 và yêu cầu của ông Lê Phước Thành N theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 07-01-2020.

2. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24-4-2014 giữa bà Lê Thị T và vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00991 ngày 19-5-2014 do UBND thành phố T cấp cho vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 14-10-2019, giữa vợ chồng Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D và ông Lê Phước Thành N, vì không có căn cứ pháp luật.

3. Công nhận ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất 120 m^2 thuộc thửa 89, tờ bản đồ 32 tại số 102 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho bà Phan Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố T cấp ngày 19-5-2014 đứng tên vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D; buộc ông Lê Phước Thành N phải giao trả lại ngôi nhà cho bà Phan Thị T đúng như hiện trạng, kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố T cấp ngày 19-5-2014 đứng tên vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D (bản gốc).

Bà Phan Thị T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở theo quy định của pháp luật.

4. Vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D phải trả cho ông Lê Phước Thành N 5.319.986.000 đồng (năm tỷ ba trăm mười chín triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn đồng) về khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phạt vi phạm hợp đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D về việc xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ.

6. Tiếp tục áp dụng Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 406/2019/QĐ-BPKCTT ngày 22-11-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên và Quyết định số 404/QĐBPBĐ ngày 21-11-2019 buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số tiền 50.000.000 đồng theo Thẻ tiết kiệm có kỳ hạn số 08595117 ngày 21-11-2019 tại Ngân hàng TMCP X Việt Nam để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 26-01-2022, bà Phan Thị Hồng A và ông Hồ Quốc D kháng cáo toàn bộ bản án.

- Ngày 10-02-2022, ông Lê Phước Thành N kháng cáo, đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 14-10-2019, giữa vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D với ông Lê Phước Thành N.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 26-01-2022, bị đơn là bà Phan Thị Hồng A và ông Hồ Quốc D kháng cáo toàn bộ bản án; đơn kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Phước Thành N: Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21-01-2022, ông N có mặt, nhưng đến ngày 15-02-2022, ông N mới kháng cáo. Như vậy, ông N kháng cáo quá hạn 08 ngày và tại Biên bản lấy lời khai ngày 15-02-2022, ông N cho rằng do thời gian này là gần tết N đán, công việc nhiều, nên đến ngày 10-02-2022, ông mới kháng cáo, nhưng không hiểu lý do gì mà đến ngày 15-02-2022, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên mới nhận được đơn kháng cáo này. Xét thấy, nội dung kháng cáo của ông Lê Phước Thành N cùng nội dung kháng cáo của vợ chồng bà Phan Thị Hồng A và ông Hồ Quốc D nên tại Quyết định chấp nhận kháng cáo quá hạn số 16/2022/QĐ-TA ngày 27-02-2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định chấp nhận kháng cáo quá hạn của ông Lê Phước Thành N.

Như vậy, Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục phúc thẩm để xem xét kháng cáo của các đương sự.

Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên các nội dung kháng cáo; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của các đương sự và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của các đương sự:

Đương sự kháng cáo toàn bộ bản án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét các vấn đề.

[2.1]. Về tố tụng:

Các bên tranh chấp về quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án là "Hủy hợp đồng tặng cho; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản gắn liền quyền sử dụng đất" là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34, 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố T, Văn phòng Công chứng Phú Yên và bà Lê Thị T vắng mặt. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Về nguồn gốc tài sản tranh chấp:

Bà Phan Thị T cho rằng, năm 2004, bà nhận chuyển nhượng ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất tại số 102 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên của vợ chồng ông Trần Nam H, bà Lê Thị Thu T. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, pháp luật Việt Nam chưa cho phép Việt kiều được đứng tên đăng ký tại Giấy CNQSDĐ, nên bà đã nhờ vợ chồng cậu ruột là ông Lê Hồng L, bà Hồ Thị M đứng tên hộ. Năm 2008, bà thống nhất với ông L, bà M chuyển tên sở hữu qua cho mẹ bà (Lê Thị T) đứng tên hộ cho bà và ngày 18-11-2008, bà T được UBND) thành phố T cấp Giấy CNQSDĐ số 545552203601225. Đến năm 2018, bà biết được hiện nay pháp luật cho phép Việt kiều được đứng tên quyền sở hữu nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất tại Việt Nam, nên bà tiến hành lập các thủ tục để chuyển quyền sở hữu lại cho bà, thì phát hiện ngày 24-4-2014, bà Lê Thị T đã lập hợp đồng tặng cho nhà đất cho vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D và ngày 19-5-2014, vợ chồng bà Phan Thị Hồng A được UBND thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp Giấy CNQSDĐ. Sau đó, ngày 14-10-2019, vợ chồng bà A tiếp tục lập thủ tục chuyển nhượng cho ông Lê Phước Thành N. Vì vậy, bà yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho lập ngày 24-4-2014; hủy Giấy CNQSDĐ số phát hành BD 823564, số vào sổ cấp GCN CH 00991 ngày 19-5-2014, do UBND thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp cho vợ chồng ông Hồ Quốc D, bà Phan Thị Hồng A và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14-10-2019, giữa vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D và ông Lê Phước Thành N; buộc các bên phải

giao trả quyền sở hữu ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất tại số 102 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho bà.

Những người làm chứng là ông Trần Nam H (là người bán nhà và đất tại số 102 L, Phường 7, thành phố T) khẳng định: *"Trước khi bán nhà, ông Lê Hồng L có trả một ít, sau đó bà Phan Thị T ở Mỹ liên hệ chuyển tiền qua hiệu vàng Ngọc Châu và ông đến hiệu vàng để nhận đủ số tiền còn lại, lúc này có mặt ông L đứng tên hộ"*; ông Lê Quốc Phong (người làm chứng tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất) xác nhận: *"Tôi chỉ ghi lại nội dung do vợ chồng bà Phan Thị Hồng A đọc cho tôi ghi và ký, chứ tôi không biết nội dung hợp đồng này là tặng cho nhà. Nếu biết tặng cho nhà là tôi không ký, vì tôi biết rõ nhà này là của bà Phan Thị T gửi tiền về mua nhờ người đứng tên hộ"*.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hồng L trình bày: *"Ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất đang tranh chấp là do bà Phan Thị T từ Mỹ trực tiếp mang tiền và gửi về mua của vợ chồng ông Trần Nam H, bà Lê Thị Thu T với giá là 197.000.000 đồng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, bà T là Việt kiều không đứng tên đăng ký Giấy CNQSDĐ được, nên có nhờ vợ chồng tôi đứng tên hộ. Sau đó, do tuổi già nên tôi đã sang tên cho bà Lê Thị T (mẹ đẻ của bà T) đứng tên hộ cho bà T. Thực tế trong gia đình bà T và 9 anh chị em đều biết việc bà T trực tiếp giao tiền và mua nhà đất tranh chấp, đây không phải là tài sản của bà T như vợ chồng bà Phan Thị Hồng A trình bày. Vì vậy, yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D phải trả lại nhà như yêu cầu của nguyên đơn"*.

Các ông, bà Phan Thị Âu, Phan Văn Á, Phan Văn Toàn, Phan Văn Thành, Phan Văn Thắng, Phan Văn Thọ, Phan Thị Hồng Anh, Phan Thị Hồng Cong (là con bà Lê Thị T và là chị em với bà T, bà A) đều khẳng định: *"Năm 2004, bà Phan Thị T có nhận chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại số 102 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên của vợ chồng ông Trần Nam H, bà Lê Thị Thu T. Tuy nhiên, tại thời điểm này pháp luật Việt Nam chưa cho phép Việt kiều được đứng tên trên Giấy CNQSDĐ, nên bà T đã nhờ vợ chồng cậu ruột là ông Lê Hồng L, bà Hồ Thị M đứng tên hộ trên Giấy CNQSDĐ. Đến năm 2008, ông L, bà M và bà T đã thống nhất chuyển tên sở hữu qua cho bà Lê Thị T đứng tên hộ cho bà T và bà Lê Thị T được UBND thành phố T cấp Giấy CNQSDĐ ngày 18-11-2008. Nay, bà Phan Thị T yêu cầu công nhận nhà và đất nêu trên là đúng"*.

Bị đơn là bà Phan Thị Hồng A và ông Hồ Quốc D cho rằng ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất tại số 102 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị T (mẹ ruột của bà A) và bà T đã lập hợp đồng tặng cho ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà, được chứng thực tại Văn phòng Công chứng tỉnh Phú Yên, nhưng phía bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh tài sản này là của một mình bà Lê Thị T và được bà T tặng cho; mặt khác, chính bà T đã khẳng định: *"Tài sản đang tranh chấp là của con gái bà là Phan Thị T từ Mỹ mang tiền và gửi về mua của vợ chồng ông Trần Nam H, bà Lê Thị Thu T. Thời điểm đó mua bao nhiêu tiền bà không rõ, chỉ biết đây là tiền bà T mua và nhờ người đứng tên hộ. Sau khi mua, bà T nhờ vợ chồng ông Lê Hồng L đứng tên hộ trên Giấy CNQSDĐ.*

Sau đó, vợ chồng ông L làm thủ tục sang tên lại cho bà để đứng tên hộ cho con gái là bà T. Bà là người không biết chữ và đã già yếu, nhưng không hiểu sao vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D lại làm thủ tục và đứng tên trên Giấy CNQSDĐ như hiện nay. Bà khẳng định tiền mua nhà đất hiện đang tranh chấp là của Phan Thị T. Do đó, bà yêu cầu vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D phải trả lại nhà đất cho bà T".

Như vậy, căn cứ các chứng cứ nêu trên, có đủ cơ sở để xác định nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại số 102 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Phan Thị T. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền quản lý, sử dụng nhà và đất nêu trên cho bà Phan Thị T là đúng quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 169 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 8 của Luật nhà ở năm 2014.

[2.2.2]. Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24-4-2014, giữa bà Lê Thị T với vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D:

Tại "Đơn trình bày sự việc" ngày 17-01-2019 (bút lục số 25), bà Lê Thị T xác nhận: *"... Vì già yếu, nên gia đình thống nhất chuyển tên chủ sỡ hữu nhà và đất tại số 102 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên qua cho con gái út tên Phan Thị Hồng A đứng tên hộ"*. Để xác định tính hợp pháp của nội dung này, Tòa án cấp sơ thẩm đã trực tiếp làm việc với bà Lê Thị T và tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19-11-2019 (bút lục số 47), bà T khẳng định: *"Nhà đất tranh chấp là của con gái tôi là Phan Thị T từ Mỹ đem tiền về mua của vợ chồng ông Trần Nam H, bà Lê Thị Thu T. Sau khi mua, T nhờ vợ chồng ông Lê Hồng L, bà Hồ Thị M đứng tên giùm trên Giấy CNQSDĐ, sau đó ông L, bà M sang tên lại cho tôi đứng tên giùm con gái tôi. Tôi không biết chữ và đã già, nên không hiểu sao vợ chồng Phan Thị Hồng A lại làm thủ tục và đứng tên trên Giấy CNQSDĐ như hiện nay. Vì vậy, đề nghị Tòa án buộc vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D phải trả lại nhà, đất như yêu cầu của bà phan Thị T"*.

Như vậy, căn cứ lời khai của bà Lê Thị T, lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và của những người làm chứng, có cơ sở để xác định nhà, đất tại số 102 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên không thuộc quyền sở hữu của mình, nhưng bà Lê Thị T lại lập hợp đồng tặng cho vợ chồng con gái khác là Phan Thị Hồng A, Hồ Quốc D là không đúng pháp luật. Vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D biết mình chỉ có nghĩa vụ đứng tên trong giấy tờ liên quan đến ngôi nhà tranh chấp thay bà Phan Thị T, nhưng đã đem tài sản này chuyển nhượng cho người khác, mà không được đồng ý của chủ sở hữu là vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, để bảo đảm quyền sở hữu hợp pháp về tài sản của nguyên đơn, cần hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24-4-2014 giữa bà Lê Thị T với vợ chồng Phan Thị Hồng A, Hồ Quốc D.

Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24-4-2014 bị vô hiệu, nên nhà và đất tại số 102 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên không thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D, từ đó cần phải hủy hủy Giấy CNQSDĐ số phát hành BD 823564, số vào sổ cấp GCN CH 00991 ngày 19-5-2014, do UBND thành phố T, tỉnh Phú

Yên cấp cho vợ chồng ông Hồ Quốc D, bà Phan Thị Hồng A và giao trả quyền sở hữu tài sản này cho nguyên đơn là bà Phan Thị T.

[2.2.3]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14-10-2019, giữa vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D và ông Lê Phước Thành N:

Vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D biết tài sản nhà đất tại số 102 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên không thuộc quyền sở hữu của mình, nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông N là vi phạm quy định tại các Điều 117, 122, 123, 407 và 408 của Bộ luật Dân sự. Do đó, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn (bà Phan Thị T) là có căn cứ.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 14-5-2020 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Phước Thành N đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 14-10-2019 và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Yêu cầu này của ông N là có cơ sở, nên cần khôi phục lại tình trạng ban đầu, buộc vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D phải hoàn trả lại cho ông N 5.000.000.000 đồng (giá trị chuyển nhượng nhà, đất) và ông buộc N phải giao trả lại quyền sở hữu nhà, đất cho bà Phan Thị T.

[2.2.4]. Đối với việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Mặc dù, vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D được bà Lê Thị T tặng cho nhà và đất, nhưng bà Phan Thị Hồng A là em ruột của bà Phan Thị T và là con đẻ của bà T, nên bà A phải biết nhà và đất này không thuộc quyền sở hữu của bà T, mà là của bà T nhờ đứng tên hộ, nhưng sau khi được tặng cho nhà đất, vợ chồng bà A cố ý không thông báo cho ông Lê Phước Thành N biết, mà vẫn tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền của ông N, còn bản thân ông N ngay tình khi nhận chuyển nhượng, do đó lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là hoàn toàn do lỗi của vợ chồng bà Phan Thị Hồng A.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 01-9-2020, thì giá trị tài sản chênh lệch là 319.986.000 đồng, nên vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D phải có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ số tiền này cho ông Lê Phước Thành N.

[2.2.5]. Đối với việc tính công sức bảo quản, giữ gìn tài sản tranh chấp:

Phía đơn đề nghị áp dụng Án lệ số 02/2016, được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06-4-2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06-4-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của người đứng tên hộ. Tuy nhiên, vợ chồng bà Phan Thị A và ông Hồ Quốc D không phải là người được chủ sở hữu nhờ đứng tên hộ, mà chỉ thông qua hợp đồng tặng cho (không hợp pháp) của bà Lê Thị T để được đúng tên trên Giấy CNQSDĐ; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của phía bị đơn là có cơ sở.

Như vậy, kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D; kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14-10-2019 của ông Lê Phước Thành N đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét và đều không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Để tránh việc vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp nhà, đất đang tranh chấp, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã có Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Xét thấy, việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời Cấm dịch chuyển tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là cần thiết, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 406/2019/QĐ-BPKCTT ngày 22-11-2019 buộc vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, ông Hồ Quốc D không được chuyển dịch tài sản là nhà, đất tại số 102 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên là đúng pháp luật. Tuy nhiên, vụ việc đã được giải quyết bằng bản án của Hội đồng xét xử phúc thẩm, nên việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không cần thiết; do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp này và trả lại khoản tiền mà người bảo lãnh đã nộp để thực hiện biện pháp bảo đảm.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[5]. Về án phí:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Phan Thị Hồng A và ông Hồ Quốc D.

- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê phước Thành N.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02A/2022/DS-ST ngày 21-01-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

2. Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131, 133, 163, 164, 166, 288, 407, 408, 423 và 427 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 169 và Điều 186 Luật Đất đai; khoản 01 Điều 8 của Luật Nhà ở; Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là của bà Phan Thị T; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Phước Thành N.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24-4-2014, giữa bà Lê Thị T và vợ chồng bà Phan Thị Hồng A, Hồ Quốc D; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BD 823564, số vào sổ cấp GCN: CH 00991 ngày 19-5-2014, do UBND thành phố T, tỉnh Phú Yên cấp cho vợ chồng ông Hồ Quốc D và bà Phan Thị Hồng A; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 14-10-2019, giữa vợ chồng ông Hồ Quốc D, Phan Thị Hồng A với ông Lê Phước Thành N.

- Công nhận ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất, có diện tích 120,0 m^2 thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 32; địa chỉ thửa đất: Số 102 L, Phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho bà Phan Thị T (hiện trạng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BD 823564, số vào sổ cấp GCN: CH 00991 ngày 19-5-2014, do UBND thành phố T cấp cho vợ chồng ông Hồ Quốc D và bà Phan Thị Hồng A).

- Buộc ông Lê Phước Thành N phải giao trả lại ngôi nhà và diện tích đất (nêu trên) cho bà Phan Thị T, kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BD 823564, số vào sổ cấp GCN: CH 00991 ngày 19-5-2014, do UBND thành phố T cấp cho vợ chồng ông Hồ Quốc D, bà Phan Thị Hồng A (bản gốc).

Bà Phan Thị T có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc vợ chồng ông Hồ Quốc D, bà Phan Thị Hồng A phải trả cho ông Lê Phước Thành N khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 5.319.986.000 đồng (năm tỷ ba trăm mười chín triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa trả khoản tiền trên thì hàng tháng phải chịu lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Hồ Quốc D, bà Phan Thị Hồng A về việc xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ.

3. Căn cứ Điều 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 406/2019/QĐ-BPKCTT ngày 22-11-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên và Quyết định số 404/QĐBPBĐ ngày 21-11-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số tiền 50.000.000 đồng theo Thẻ tiết kiệm có kỳ hạn số 08595117 ngày 21-11-2019 tại Ngân hàng TMCP X Việt Nam (có quyết định kèm theo bản án phúc thẩm).

- Trả lại Thẻ tiết kiệm có kỳ hạn số 08595117, ngày phát hành 21-11-2019 của Ngân hàng TMCP X Việt Nam - Chi nhánh Phú Yên cho chị Cao Thị Bích Hoang, sinh năm 1992; trú tại: Khu phố 2, phường Phú Lâm, thành phố T, tỉnh Phú Yên (là người bảo lãnh của bà Phan Thị T).

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí:

Căn cứ khoản khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Ông Hồ Quốc D và bà Phan Thị Hồng A và phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000009 ngày 04-3-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên, nay được chuyển thành án phí; Ông Hồ Quốc D và bà Phan Thị Hồng A đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Lê Phước Thành N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000008 ngày 04-3-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên, nay được chuyển thành án phí; ông Lê Phước Thành N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HĐXX	**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)	**(Đã ký)**
Nguyễn Văn Tào	**Đặng Kim Nhân**
	Phạm Việt Cường